

Charte d'utilisation du site blueFACTORY

Date : 12.02.2014

Handwritten signature

B.c. GW

Sommaire

1	Contexte	3
2	Principes d'utilisation du site	3
2.1	Principes de Création, d'Innovation et d'Excellence	3
2.2	Concept « zero carbon »	3
3	Utilisation du site	5
3.1	Catégories d'utilisateurs.....	5
	Entreprises représentatives du quartier d'innovation (types 1 et 2)	5
	Entreprises spécialisées de services (types 3 à 5)	5
	Entreprises liées au « lieu de vie » du quartier d'innovation (types 6 à 9)	5
	Infrastructures publiques et de mobilité (type 10)	5
3.2	Répartition par catégorie	5
4	Entreprises représentatives du quartier d'innovation (types 1 et 2)	5
4.1	Plateformes technologiques spécialisées (E1)	6
4.2	Entreprises (E2)	6
5	Entreprises spécialisées de services (types 3 à 5)	8
5.1	Sociétés de services administratifs et collaboratifs (S3)	8
5.2	Sociétés de services techniques (S4)	9
5.3	Sociétés de conseils stratégiques aux startups (S5)	9
6	Entreprises liées au lieu de vie du quartier d'innovation (types 6 à 9)	11
6.1	Magasins, commerces et services (V6).....	11
6.2	Lieux de restauration publics (V7).....	11
6.3	Espaces dédiés aux activités culturelles et artistiques (V8)	12
6.4	Logements, hôtels, appart-hôtels (V9).....	12
7	Infrastructures publiques et de mobilité (type 10)	13

ms

B.c. G

1 Contexte

Le présent document décrit et définit les critères à appliquer pour la sélection des projets, des utilisateurs et entreprises qui seront accueillis sur le site blueFACTORY.

Après validation par les futurs actionnaires de la société qui exploite le site blueFACTORY, il est remis à la société d'exploitation, Bluefactory Fribourg-Freiburg SA. En tant que tel, il est annexé à la convention d'actionnaires à titre de document contraignant.

Le « quartier d'innovation blueFACTORY » fait référence à un parc technologique accueillant prioritairement des entreprises high-tech innovantes. Situé au cœur de la ville, il incorpore également des fonctions et des activités propres à un quartier urbain. La Charte d'utilisation (la Charte) peut être modifiée par une modification de la convention d'actionnaires, dans le cadre des conditions ou restrictions qui y sont prévues.

2 Principes d'utilisation du site

2.1 Principes de Création, d'Innovation et d'Excellence

Le site se veut un lieu de création, d'innovation et d'excellence. La société d'exploitation sélectionne les entreprises ou utilisateurs répondant au minimum à l'un des critères suivants :

- Projets scientifiques ou technologiques innovants,
- Projets liés à la création et à l'innovation,
- Projets liés au développement durable ou la préservation de l'environnement.

Les projets de lieux de vie et les sociétés de service correspondant aux catégories « commerces », « restaurants » et « logements » (V6, V7 et V9) ne peuvent pas être soumis de manière contraignante à ces critères, mais l'on encouragera de préférence des projets innovants ou contribuant à la mission particulière du site.

2.2 Concept « zero carbon »

Le site blueFACTORY est défini comme un quartier « zero carbon ». Cette notion fait référence au bilan carbone des bâtiments sur le site. Il offre à toute entreprise souhaitant s'installer sur le site un hébergement « zero carbon ». Par contre, le bilan carbone global de l'entreprise, qui comprend la définition de ses produits et de ses processus, n'est pas du ressort du site blueFACTORY. Il appartient à l'entreprise de définir dans ce domaine sa propre stratégie ainsi que sa mise en œuvre.

Cependant, le site blueFACTORY favorisera son accès par les transports publics, par la mobilité douce (piétons et vélos). Le site encouragera la mise en place de plans de mobilité par ses utilisateurs.

Le site exigera de chaque locataire, dans le cadre d'un engagement volontaire, d'entrer dans une démarche de réduction de son bilan carbone, justifiant ainsi son intérêt à être hébergé sur le site. La société d'exploitation du site blueFACTORY propose au besoin un support à l'entreprise dans le but de l'aider à qualifier et quantifier son bilan carbone, ainsi qu'à l'accompagner dans sa démarche.

L'engagement « low carbon » de l'entreprise peut se résumer de la manière suivante :

L'entreprise hébergée sur le site s'engage à adhérer au concept «low carbon» et les objectifs du site blueFACTORY. Dans la mesure du possible, elle les intègre dans sa propre philosophie d'entreprise et ses produits. Elle rédige une déclaration compatible avec cet objectif.

2.3 Intégration urbaine

L'intégration urbaine du site est un élément important de son identité. Le quartier doit être non seulement un site de référence pour l'hébergement de projets technologiques, mais se différencie par une intégration urbaine élevée.

- Cette intégration se traduit notamment par : Des connections et une permabilité du quartier au niveau de la mobilité douce.
- Une vie commerçante attractive (commerces, restaurants...)
- Une offre de logements diversifiée (dans les limites mentionnées au chapitre 6.4)
- Des activités socio-culturelles (selon les critères mentionnés au chapitre 6.3)

3 Utilisation du site

3.1 Catégories d'utilisateurs

Les catégories d'utilisateurs identifiées sont :

Entreprises représentatives du quartier d'innovation (types 1 et 2)

E1. Plateformes technologiques spécialisées (privée, publique ou mixte)

E2. Entreprises (start-up, antennes ou entreprises industrielles)

Entreprises spécialisées de services (types 3 à 5)

S3. Sociétés de services administratifs ou collaboratifs

S4. Sociétés de services techniques

S5. Sociétés de conseils stratégiques aux startups

Entreprises liées au « lieu de vie » du quartier d'innovation (types 6 à 9)

V6. Magasins, commerces et services

V7. Lieux de restauration publics

V8. Espaces dédiés à la culture et à l'art

V9. Hôtels, appart-hôtels et logements

Infrastructures publiques et de mobilité (type 10)

P10. Infrastructures publiques, infrastructures de mobilité : de type chemins de mobilité, arrêts de transports publics, stations de vélos/voitures électriques, parking.

3.2 Répartition par catégorie

Le site blueFACTORY est destiné de manière prioritaire à une fonction de parc technologique, ce qui implique que les utilisateurs de types E1 et E2 sont nettement majoritaires.

Le nombre de sociétés de services spécialisées est défini en fonction des besoins effectifs des entreprises de types E1/E2. La surface affectée aux projets liés au lieu de vie, notamment les logements (c.f. 6.4), est limitée par les engagements contractuels liés au rachat du terrain.

4 Entreprises représentatives du quartier d'innovation (types 1 et 2)

On distingue, d'une part, les entreprises avec un statut de plateforme (E1) et, d'autre part, les entreprises de type E2 qui constituent les clients finaux du site blueFACTORY. A terme, la population de type E2 doit devenir majoritaire.

4.1 Plateformes technologiques spécialisées (E1)

Une plateforme est un projet de contenu présentant les caractéristiques suivantes :

- Son activité développe de nouvelles compétences technologiques fortement innovantes qui ne sont pas présentes jusqu'ici, de préférence sur le plan national ou au minimum sur le plan cantonal.
- De par son activité, elle joue un rôle de noyau, d'aimant, voire même de multiplicateur pouvant générer ou servir l'activité d'autres sociétés.
- Sa forme juridique n'est pas déterminante : il peut s'agir d'une structure sans but lucratif ou d'une SA.
- Elle contribue à l'image du parc, à son positionnement et à son rayonnement.
- Elle présente une contribution significative à l'effort de promotion économique du canton.
- Elle doit avoir des promoteurs privés ou publics qui assurent le leadership du projet.
- Un responsable de la plateforme est clairement identifié.
- Elle peut être soutenue, notamment en période de démarrage, par des moyens publics, mais elle doit avoir une part significative de financement privé.
- Les entreprises de type E1 ne sont pas activement financées par le biais de conditions de location particulières. La société d'exploitation reste libre de sa politique de prix, dans son propre intérêt économique.

La concurrence entre plateformes sur le site n'est pas souhaitable. Au contraire, on cherche à développer des synergies et des collaborations entre plateformes.

4.2 Entreprises (E2)

Une entreprise de type E2 est un projet de contenu présentant les caractéristiques suivantes :

- Son activité est innovante, soit sur le plan technologique, soit sur le plan du modèle d'affaires.
- Chaque projet de type E2 dispose d'une complète autonomie de structure et de financement. Il est un simple client du site.
- Il peut s'agir d'une start-up, d'une antenne d'entreprise ou d'une entreprise.
- Contractuellement, elle loue un espace à la société d'exploitation du site. Plusieurs types d'espaces sont à disposition (bureaux, laboratoires, ateliers permettant du prototypage ou une production limitée dans le temps).
- Aucun soutien financier par le biais de conditions de location particulières n'est octroyé à une entreprise de type E2. Le cas échéant, le soutien par des moyens publics passe par des outils de financement ou de promotion économique existants, de même que n'importe quelle société située à l'extérieur du site.
- Son activité est compatible en termes d'image avec les objectifs du site. L'entreprise s'engage à partager le concept « low carbon » et les objectifs du site blueFACTORY et à les intégrer, dans la mesure du possible, dans ses produits et sa propre philosophie d'entreprise.

A priori, l'existence d'une certaine concurrence n'est pas exclue, y compris à l'intérieur du site. La concentration d'entreprises actives dans des secteurs voisins est probable et peut augmenter ces aspects concurrentiels. Les synergies et les collaborations entre entreprises sont encouragées.

Décision d'admission :

Pour autant que les conditions ci-dessus soient remplies, la société d'exploitation choisit de contracter avec une entreprise de type E2, sur la base d'une évaluation de critères complémentaires laissée à sa libre appréciation, comme :

Handwritten signatures and initials:
B.c. G.h. Ap PRC BUx

- Niveau d'innovation (technologique et/ou business),
- Fiabilité du business plan et du financement,
- Qualité des promoteurs et du management,
- Spécificités des locaux nécessaires à l'activité et besoins éventuels d'investissements complémentaires pour remplir les besoins de l'entreprise,
- Synergies avec les objectifs du site, avec les autres entreprises ou plateformes,
- Collaborations avec le milieu académique, suisse ou fribourgeois, ou avec les hautes écoles,
- Contribution à l'économie régionale,
- Contribution active à l'image du site et intégration des concepts de responsabilité environnementale et sociale promus par le quartier d'Innovation blueFACTORY.

Il n'existe aucun droit pour une entreprise d'obtenir des locaux sur le site. La société d'exploitation du site, Bluefactory Fribourg-Freiburg SA, reste fondamentalement libre de ses décisions et de sa politique de prix, sans quoi elle ne peut maîtriser ses prises de risque sur une base objective.

Engagement « low carbon »

Chaque entreprise hébergée sur le site s'engage à intégrer une démarche « low carbon » conformément à l'engagement décrit dans la philosophie du site.

5 Entreprises spécialisées de services (types 3 à 5)

Ces types d'utilisateurs concernent :

- S3. Sociétés de services administratifs ou collaboratifs
- S4. Sociétés de services techniques
- S5. Sociétés de conseils stratégiques aux start-up

De manière générale, ces sociétés de services ont pour but d'augmenter la valeur et l'attractivité du parc en offrant, à proximité, des services performants et éventuellement personnalisés pour les utilisateurs du site E2.

Le nombre de sociétés de services doit néanmoins rester marginal par rapport au nombre d'entreprises de type E2 à servir. Il est probable que la demande de la part des sociétés de services soit importante, car elles cherchent naturellement à se positionner dans un site bénéficiant d'une image forte. Cette présence sur le site leur apporte un avantage concurrentiel certain par rapport à leurs concurrents situés à l'extérieur du site. En outre, accepter un nombre excessif de prestataires de services reviendrait à dénaturer rapidement l'image technologique du site.

Les aspects de position concurrentielle des entreprises de services hébergées sur le site sont également à considérer pour chaque catégorie S. Pour certaines activités, il est primordial de sélectionner un prestataire de service privilégié, alors que dans d'autres catégories, il est souhaitable d'avoir un nombre important d'offres concurrentielles sur le site.

5.1 Sociétés de services administratifs et collaboratifs (S3)

Administration du site : exploitation exclusive par la société d'exploitation du site Bluefactory Fribourg-Freiburg SA.

Les fonctions d'administration du site comprennent notamment, sous une forme descriptive et non contraignante, les activités suivantes:

- Accueil physique : exploitation par la société d'exploitation du site, éventuellement sous-traitance à une structure d'exploitation de type business center.
- Accueil téléphonique : pas d'offre de service centralisé, mais des propositions de services de sociétés on-line en contrat direct avec les utilisateurs.
- Signalisation du site : sous la responsabilité de la société d'exploitation du site. Eventuellement, à coordonner et à intégrer avec un concept de signalisation d'accès depuis l'extérieur du site. La société d'exploitation du site fixe les règles de communication visuelle et de signalisation à l'intérieur du site.
- Salles de conférence : sont mises à disposition des utilisateurs :
 - Salles de conférence professionnelles de grande taille, ouvertes aux utilisateurs internes et externes au parc : 2 grands auditoriums, pouvant être regroupés en un volume unique.
 - Petite surface d'exposition.
 - Salles de conférence de plus petite taille dans un lieu central, ouvertes aux utilisateurs externes.
 - Salles de conférence dans les étages, réservées aux locataires du site : plusieurs salles de conférence de 10-20 places, à placer dans les étages en fonction des disponibilités architecturales.
 - Studio de visioconférence.

La location des infrastructures ouvertes est accessible aux entreprises externes au site et à la société civile. Elle est néanmoins réservée à des projets liés à des activités industrielles ou innovantes, ou en liaison avec les objectifs directs du parc.

La gestion des salles de conférence peut être opérée en interne par la société d'exploitation du site ou sous-traitée à un opérateur spécialisé dans ce type d'activités. Il est en outre intéressant de privilégier les synergies avec d'autres opérateurs locaux qui assument des fonctions similaires.

Business center / bureaux partagés

Un ou plusieurs business centers peuvent offrir de l'hébergement de sociétés, de manière modulaire et/ou temporaire, et des services professionnels spécialisés. L'exploitation d'un business center peut également être sous-traitée à un ou des opérateurs externes.

On exclut en principe la fourniture de boîtes postales à long terme, qui serviraient des sociétés souhaitant uniquement bénéficier d'une adresse sur le site sans y développer un projet particulier.

Services d'édition / copy / offset / imprimantes couleur partagés

Activité privée, sous V6. "Magasins et commerces".

Communication entre entreprises : l'organisation d'événements est sous la responsabilité du service de communication de la société d'exploitation du site.

Sécurité : le concept de sécurité du site (interne/externe) est sous la responsabilité de la société d'exploitation du site. Elle offre une sécurité des locaux loués qui va jusqu'à l'accès par clef aux locaux loués. Tout concept de sécurité supplémentaire ou répondant à un besoin particulier est à la charge de l'utilisateur.

5.2 Sociétés de services techniques (S4)

Monitoring énergétique des bâtiments : la société d'exploitation du site est responsable de définir un standard applicable à tous les bâtiments du site, notamment en termes de consolidation des données. En accord avec ce standard, les prestations de monitoring peuvent être ouvertes par appel d'offres à une ou plusieurs entreprises spécialisées.

En principe, les services suivants devraient être assurés. Cette description est indicative et non contraignante :

- **Central téléphonique :** la société d'exploitation du site met en œuvre sur l'ensemble des lieux communs du quartier d'innovation un concept de communication moderne par VoIP (communication digitale sur le réseau IP). Un prestataire de service est sélectionné par appel d'offre pour ce service. Ses prestations sont ouvertes de manière libre aux utilisateurs du site. Le site n'offre et n'assure aucun central téléphonique analogique et n'assure aucune prestation de réponse physique.
- **Data Center :** un seul prestataire à sélectionner, assurant l'opération d'un volume avec contrôle d'accès physique, connectivité data redondante et approvisionnement énergétique. Critères « zero carbon » à prendre en compte dans le choix de l'opérateur. L'opérateur du Data Center devrait pouvoir sous-traiter à des opérateurs secondaires, opérant pour leurs clients tiers ou pour leur propre compte un sous-volume, ou une ou plusieurs armoires.
- **Prestataires informatiques pour les entreprises :** aucun prestataire basé sur le site dans un premier temps, mais possibilité ouverte et concurrentielle de louer des infrastructures dans le data center.
- **Exploitation d'un plateau media :** la question de la pertinence d'opérer sur le site un plateau média a été posée. Ce point reste à confirmer, notamment sous l'angle financier, par la société d'exploitation du site. Si cette option est retenue, l'opérateur sélectionné pour opérer ce plateau media doit assurer un accès aussi large que possible à un maximum de producteurs média, notamment s'il est lui-même producteur média.

5.3 Sociétés de conseils stratégiques aux start-up (S5)

Dans cette catégorie d'utilisateurs, il convient d'être particulièrement attentif à la qualité des sociétés hébergées, à leur importance relative par rapport au nombre d'entreprises de type E2 et au risque de distorsion de concurrence par rapport à des activités équivalentes basées à l'extérieur du site.

Ces sociétés de conseil, spécialisées ou directement impliquées dans les startups (de caractère technologique), concernent notamment, et de manière non exhaustive :

- Coaching (marketing/stratégie),
- Financement,
- Juridique et IP,
- Ressources humaines.

DD *Mel.*

B.c.

G.h.

mm

BV

On exclut les sociétés de services de type fiduciaires / gestion administrative / assurances, etc., qui sont trop exposées à la question de distorsion de concurrence et dont la clientèle n'est pas exclusivement de type « entreprises technologiques ».

Pour les catégories de sociétés mentionnées ci-dessus, le Conseil d'administration de la société d'exploitation du site évalue les dossiers et décide de manière discrétionnaire, en fonction des critères de qualité et de quantité mentionnés plus haut. Compte tenu de l'image et du positionnement particulier qu'offre le site à ce type de sociétés, la société d'exploitation est libre de pratiquer une politique de loyer spécifique à ce type d'activité.

Engagement « low carbon »

Chaque entreprise de service hébergée sur le site s'engage à intégrer une démarche « low carbon » conformément à l'engagement décrit dans la philosophie du site.

Handwritten signature

Handwritten initials: B.c., G.h., Cep, P.H.C., BV

6 Entreprises liées au lieu de vie du quartier d'innovation (types 6 à 9)

- V6. Magasins , commerces et services
- V7. Lieux de restauration publics
- V8. Espaces dédiés aux activités culturelles et artistiques
- V9. Logements, hôtels, appart-hôtels

6.1 Magasins, commerces et services (V6)

On segmente les commerces ou services potentiellement intéressés par le site en 3 catégories :

V6A Les commerces de proximité (à l'usage des utilisateurs du site), par exemple :

- Agence bancaire,
- Petit magasin d'alimentation,
- Pharmacie, etc.

Ces commerces sont ouverts à la population externe, mais leur présence se justifie par le service direct aux utilisateurs du site.

On exclut dans cette catégorie toute activité de type centre commercial ou chaîne de distribution alimentaire.

V6B Les commerces ou services spécialisés entrant dans une catégorie de produits compatibles avec la mission ou l'image du parc ou apportant une valeur ajoutée démontrable au site. Exemples :

- Commerces destinés aux visiteurs extérieurs du site,
- Commerces fortement axés sur des produits compatibles avec le développement durable,
- Commerces diffusant des produits ou modèles d'affaire particulièrement innovants ou démontrant un engagement particulier en faveur du développement durable (notamment commerce équitable)

Tous les commerces généralistes (exemple mode...) entrant en concurrence avec les commerces de la ville, sans plus-value directe pour le site, sont exclus du site.

V6C Les services (privés ou publics) dédiés à la population du quartier

- Crèche : la nécessité d'une crèche à l'intérieur ou à proximité immédiate du site a été identifiée. Le site blueFACTORY pourrait accueillir une telle structure ou favoriser son implantation à proximité du site. Elle pourrait également favoriser des modèles innovants dans ce type d'activité.
- D'autres services similaires pourraient entrer dans cette catégorie V6C, pour autant qu'ils répondent à un besoin spécifique de la population ou des utilisateurs du site.

6.2 Lieux de restauration publics (V7)

On segmente les lieux de restauration en 3 catégories :

- Nourriture rapide (fast-foods)
- Restaurants « business »
- Cafés, bars, lieux de loisirs.

La société d'exploitation s'assure d'une représentation équitable des différentes catégories, fournissant sur le site une vaste palette d'offres en termes de prix et de qualité.

Sans constituer une règle absolue, une certaine priorité est donnée aux lieux de restauration offrant des expériences innovantes ou originales en lien avec la philosophie « low carbon » du site. Les établissements proposant des produits de provenance locale sont notamment encouragés, de même que des établissements proposant une conception diététique de qualité et/ou respectueuse de l'environnement.

6.3 Espaces dédiés aux activités culturelles et artistiques (V8)

Compte tenu de la philosophie même du parc qui intègre des critères de création, d'innovation et d'excellence, les caractéristiques complémentaires des projets qui peuvent être hébergés sont les suivantes :

- Projet apportant une dimension particulière à l'image du site, contribuant à lui offrir un rayonnement national ou international
- Projet permettant de mettre en valeur le bâti du site et l'accessibilité au public
- Projet contribuant de manière significative à l'animation du site

La société d'exploitation du site choisit librement les projets qu'elle entend accueillir sur le site, dans l'intérêt de l'image et de la cohérence du site. Elle peut faire appel à des experts à même de lui donner des préavis.

6.4 Logements, hôtels, appart-hôtels (V9)

La proportion de logements sur le site est limitée à une valeur maximale de 14% par les considérations développées au chapitre 3. Sont rappelés ici les principes :

- Le site doit prioritairement correspondre à la définition de quartier d'innovation.
- Le site doit être conçu, développé et construit tel un quartier de ville dont les différentes activités sont complémentaires. L'ensemble du site doit présenter une conception urbaine d'ensemble cohérente.
- L'offre de logements doit viser prioritairement une population en lien avec la mission du quartier d'innovation.

A priori, et sauf exception, les logements sont propriété de la société exploitant le site et sont loués. La gestion de ces logements, selon leur type et éventuellement par lot, en fonction de leur type, à des prestataires de services externes (gérances, structures hôtelières) est possible. Elle fait, le cas échéant, l'objet d'un appel d'offres.

On encouragera :

- Une offre de logements diversifiée, favorisant des modèles d'habitation innovants, expérimentaux ou présentant un caractère novateur en lien avec la mission du quartier d'innovation.
- La participation active des utilisateurs de logements à la mission du quartier d'innovation.

Une attention particulière sera portée aux besoins spécifiques des utilisateurs du quartier d'innovation.

Engagement « low carbon »

Chaque projet de logement sur le site s'engage à intégrer une démarche « low carbon » conformément à l'engagement décrit dans la philosophie du site.

7 Infrastructures publiques et de mobilité (type 10)

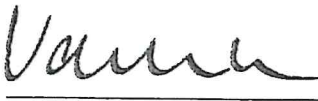
Ces infrastructures comprennent les infrastructures et circulations pour piétons et vélos, voitures et transports publics. Elles seront proposées dans le cadre des études d'urbanisme et de mobilité en cours et figées en partie dans le cadre légal du PAC.

D'autres aménagements à l'intérieur du site vont être définis ultérieurement dans le cadre des études d'architecture et la planification des différentes phases de réalisation.

Lieu et date : Fribourg, le 12 février 2014

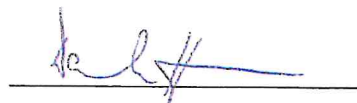
Pour l'Etat de Fribourg

M. Beat VONLANTHEN
Président du Conseil d'Etat



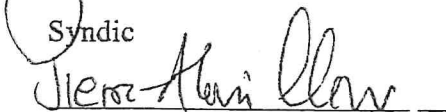


Mme Danielle GAGNAUX
Chancelière d'Etat



Pour la Ville de Fribourg

M. Pierre-Alain CLEMENT
Syndic





Mme Catherine AGUSTONI
Secrétaire communale

